



AB Kristianstadsbyggen  
Box 90, 291 21 Kristianstad  
Telefon 044 – 780 32 00 Fax 044 – 780 34 00  
abk.se



**ABK Årsredovisning 2011**



## Det personliga boendet

På många bostadsområden ansvarar hyresgäster för skötsel av blomterrasser och urnor. Lisbeth Nilsson och Maj-Britt Roos är två av dem, här vid Lisbeths blommande rabatt på Järnvägsgatan i Åhus.

AB Kristianstadsbyggen (ABK), 556054-1889, ägs av Kristianstads Kommunföretag AB. Vi är kommunens största fastighetsägare med ett fastighetsbestånd som innefattar mer än 80 % av hyresrätterna i kommunen. Det ger oss en stark ställning på den lokala bostadsmarknaden. Totalt förvaltar vi ca 8 800 bostäder och 300 kommersiella lokaler. Vårt bostadsbyggande vägleds av höga krav på funktion och estetik. Vi väger in både korta och långa miljöperspektiv i såväl byggande som förvaltning. ABK finns till för kommunens invånare och vår ambition är att alltid sätta människan i centrum.



Under året påbörjades ett stort renoveringsprojekt där husen på Lyckans Höjd ska återställas till sin forna glans. Först ut var det här huset på Kanalgatan 60-62.

## Innehåll

INLEDNING .....	7
FRAMTIDEN I ABKIS HÄNDER .....	8
VD HAR ORDET .....	17
ÅRETS HÄNDELSE .....	18
STYRELSEN .....	20
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE .....	25
RESULTATRÄKNINGAR .....	33
BALANSRÄKNINGAR .....	34
KASSAFLÖDESANALYSER .....	36
NOTER .....	37
REVISIONSBERÄTTELSE .....	48
GRANSKNINGSRAPPORT .....	49





ABK:s uppdrag är att bygga och förvalta hyresbostäder för alla boendegrupper i Kristianstads kommun. De senaste åren har vi lagt fokus på att rusta upp och underhålla de fastigheter vi har.

Vi har alltid haft en vilja att vara i framkanten av Kristianstads utveckling. Det vill vi fortsätta med. Förutom att vi fortsätter det viktiga arbetet med att underhålla och renovera vårt befintliga bestånd har vi planer på att bygga 700 nya bostäder under de närmaste tio åren. Centrala höghus på attraktiva lägen, vattennära boende, trygghetsboende och äldreboende, förtätning i våra bostadsområden, markbostäder i basorterna – vårt motto "Bostäder för alla" är tydligt även när det gäller nyproduktion.

Vi bjuder i denna årsberättelse in till visning av några av de goda idéer som vi tagit fram för det framtida

Kristianstad. En del är redan på väg att bli förverkligade, som vårt flaggskepp vid Helge å, Nya Finlandshuset. Andra är än så länge bara på idéstadiet, där husen som visas på bilderna bara är exempel på hur det skulle kunna se ut om man byggde just där.

Att utveckla handlar om att tänka nytt. Att se staden som staden kunde vara, inte som den är. Ett exempel är gamla sjukhusområdet på Östermalm, ett av centrala Kristianstads bästa lägen. Idag kommersiella lokaler – men hur skulle det kunna se ut i framtiden? Hur skulle innerstaden se ut om man skapade en helt ny stadsdel där lokalerna ersattes av bostäder i smäckra höghus och en ny central park?

Vi har funderat på hur Kristianstad skulle kunna utvecklas. Förhoppningsvis kan vi plantera en tanke eller två hos dig så att du kan se framtidens Kristianstad med nya ögon.



# Framtiden i ABK:s händer

– Vi har ett ansvar för bostadsutvecklingen i Kristianstad, och det har vi haft sedan företaget bildades för 60 år sedan, säger ABK:s vd Henrik Strand. Fler bostäder för alla i många olika miljöer behövs för att hela kommunen ska växa.

– Det är viktigt att vi tar ett helhetsgrepp när vi planerar för framtiden. Att blanda bostäder i attraktiva lägen i centrala Kristianstad med markbostäder i våra basorter. Att satsa på att bygga inbjudande arkitektridade hus med hög materialstandard, men också bygga med färdiga koncept där hyrorna kan hållas nere. Balansen som är så viktig för att vi ska kunna stå för "Bostäder för alla".

Under 2011 tog ABK fram en bostadsförsörjningsplan för de kommande sju åren, där pågående och kommande byggnationer samsas med visioner. Det handlar om nya bostadsområden, nya fastigheter och förtätningar i befintliga områden, gruppboenden och trygghetsbostäder i basorterna och i centrum. Viktigt är även renoveringar och energi-effektiviseringar i det befintliga beståndet.

– En plan av det här slaget är tänkt att vara levande och föränderlig. Så det är inte så att alla projekt i planen automatiskt kommer att byggas. Men det är viktigt att ha idéerna, att ha framförhållning.

I kommunens ägardirektiv för ABK står uppdraget att "aktivt medverka i utveckling och bildande av attraktiva bostadsområden inom hela kommunen för alla ålders- och boendegrupper".

– Det följer vi genom att ta ett grepp om framtiden för att uppföra nya bostäder i fördelaktiga lägen, förtäta i befintliga

områden, bygga boende för äldre och skapa helt nya bostadsområden. Hyresrätterna har historiskt haft en hög efterfrågan i Kristianstad, ja hela nordöstra Skåne. Så är det fortfarande, vilket bland annat märks i vår höga uthyrningsgrad. Vi har också ett mycket stort förtroende från våra kunder, det visar den ena boendeenkäten efter den andra.

## Vision om ny stadsdel förändrar stadsbilden

– Vi vill se en stad som växer vidare och blir allt större, som snart tar ett steg från medelstor till en större stad. En stad som förstärker sin funktion som handelsstad, stad i Vattenriket, regionstad och högskolestad.

ABK:s största vision växer fram i kvarteret Östermalms park. Där finns planer för tre höghus på upp till 20 våningar och ett lägre hus som ska rymma minst 400 bostäder tillsammans. Höghus som kan bli landmärken för staden, som visar vägen in till centrum från E22-an och andra trafikleder.

Ett centrum i en större stad kan rymma några höghus i en förtätad stadskärna. Som visar var handelsstaden Kristianstad har sitt säte, och som lockar in besökare för att handla, fika och bara ströva omkring. De boende får nära till handel och fritid, en vidgad centrumkärna.

### VISION: Kv Östermalms park

På ett av de bästa lägena i Kristianstad planeras för en helt ny stadsdel med smäckra höghus i parkmiljö som kan förnya stadsbilden.

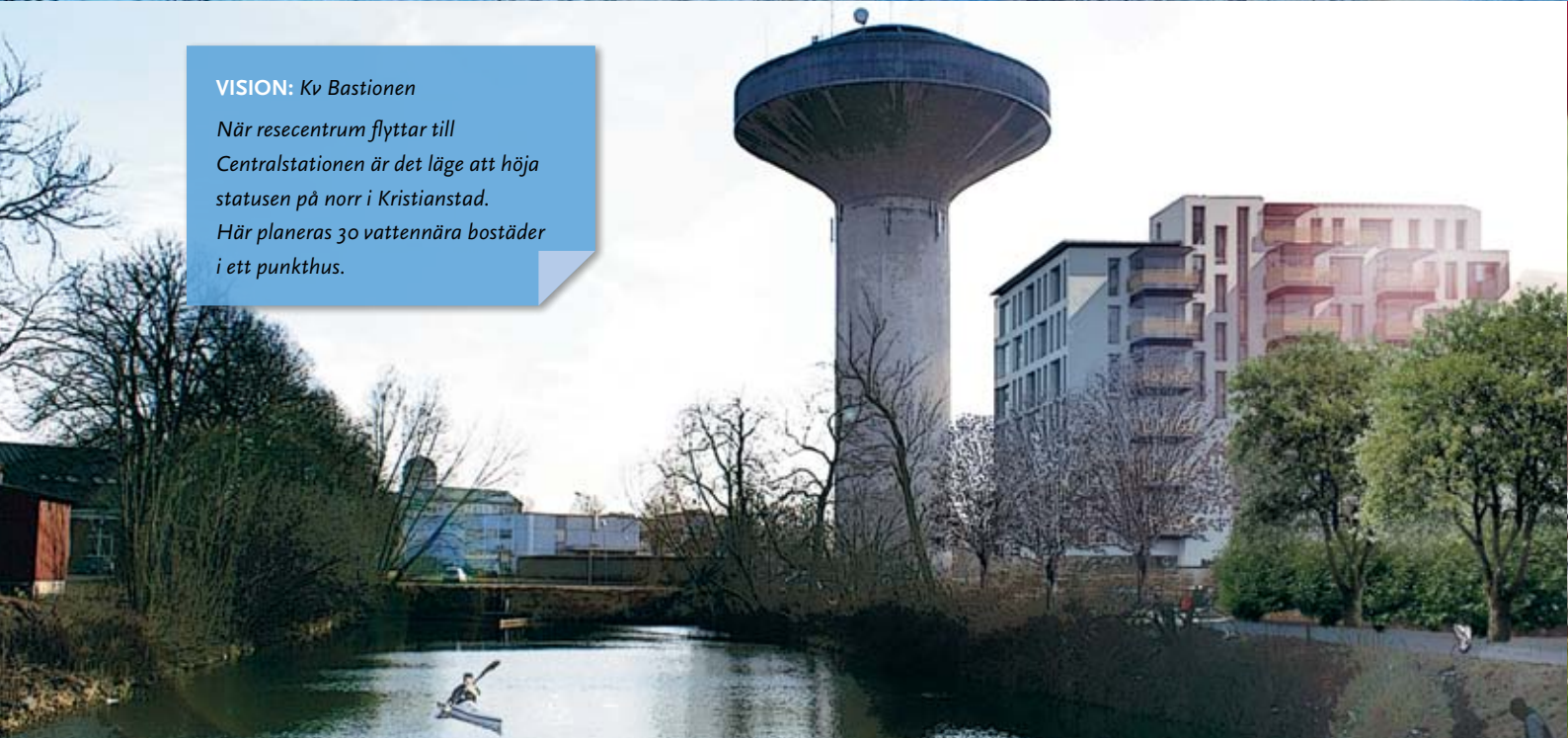






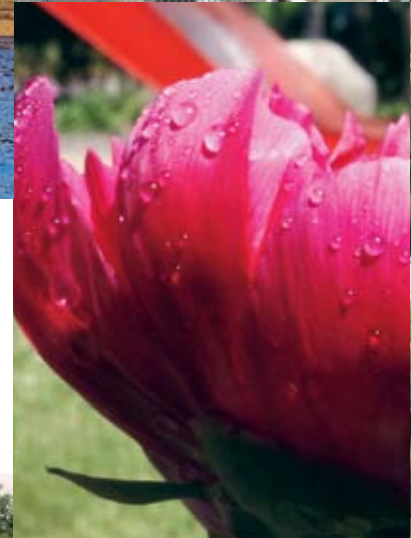
**VISION: Kv Långebrostrand**

Vattennära boende på västra sidan av Helge å är första steget till att skapa ett inbjudande bostadsområde på Långebro.



**VISION: Kv Bastionen**

När resecentrum flyttar till Centralstationen är det läge att höja statusen på norr i Kristianstad. Här planeras 30 vattennära bostäder i ett punkthus.



**NYPRODUKTION: Nya Finlandshuset**

I Nya Finlandshuset har man Tivoli-parken och Helge å precis utanför dörren – samtidigt som centrum ligger bara ett stenkast bort. ABK planerar att bygga tre åttavåningshus med 32 bostäder vardera. Det första huset nere vid Helge å är klart för inflyttning i början av 2013.

– Staden är ju inte Stockholm eller ens Malmö, säger Henrik med ett leende. Men varför inte tänka högt, att bygga på höjden i en stad som normalt har lägre hus. Det är inte helt fel, se bara hur det har gått med Turning Torso i Malmö. Från kritiserat bygge till en internationell stadssymbol och ett dragplåster för staden.

– I visionen för Östermalms park tänker vi oss också en större park på området. En östlig nod till Tivoliparken, en frisk lunga mitt i centrala staden där folk kan slappna av och bara njuta. Tittar man på förslaget vi tagit fram, så skulle man nog kunnat klämma in ännu fler hus. Men då hade man tappat de

kvaliteter som en park skänker, både för de boende och för allmänheten. Och visst hade namnet Östermalms park tappat sin tjuskraft om man inte hade satsat på en park på området?

### Vattnet skapar attraktiva lägen

ABK var tidigt ute och argumenterade för vattennära boende i Kristianstad – att stadens tydliga koppling till Vattenriket borde vara en motor för att skapa inbjudande boendemiljöer i samklang med naturen. Det som diskuterats tidigare var en omvandling av Långebro till ett modernt vattennära bostads-

område, bara ett stenkast från centrum. De visionerna finns fortfarande med i den nya bostadsförsörjningsplanen.

– Vi blickar gärna över ån från Finlandshuset, där borde förändringen av Långebro börja. Här är vi en av flera intressenter som vill vara med och utveckla området. Det är en utmaning vad gäller den fuktiga marken, och även närheten till det miljöskyddade naturområdet. Men Helge å stränder har ett rejält attraktionsvärde för nya bostäder.

Men vattennära boende kan vara så mycket mer. Det vattennära boende finns redan i Finlandshuset, och på stark väg

är de tre Nya Finlandshuset med suveränt läge nära parken, vattnet och centrum. Fortsätter man norrut längs Helge å skulle man kunna tänka sig bostäder vid Kanalhuset för att även där utnyttja närheten till ån.

I planerna finns även en idé om byggnation precis vid Vattentornet.

– Här kan vi planera för att staden förskjuts norrut, i och med flytten av resecentrum kan detta bli ett läge med helt annan status än idag. Och även här skulle man kunna prata om vattennära boende, ett sådant hus skulle ju hamna precis intill kanalen.



#### VISION: Trygghetsboende

ABK har ett uppdrag att undersöka möjligheterna att bygga trygghetsboende i basorterna runt Kristianstad.



#### NYPRODUKTION: Nya Flaket

I kvarteret Flaket i centrala Åhus bygger ABK 32 trygghetsbostäder och 12 vanliga bostäder med inflyttning i början av 2013.



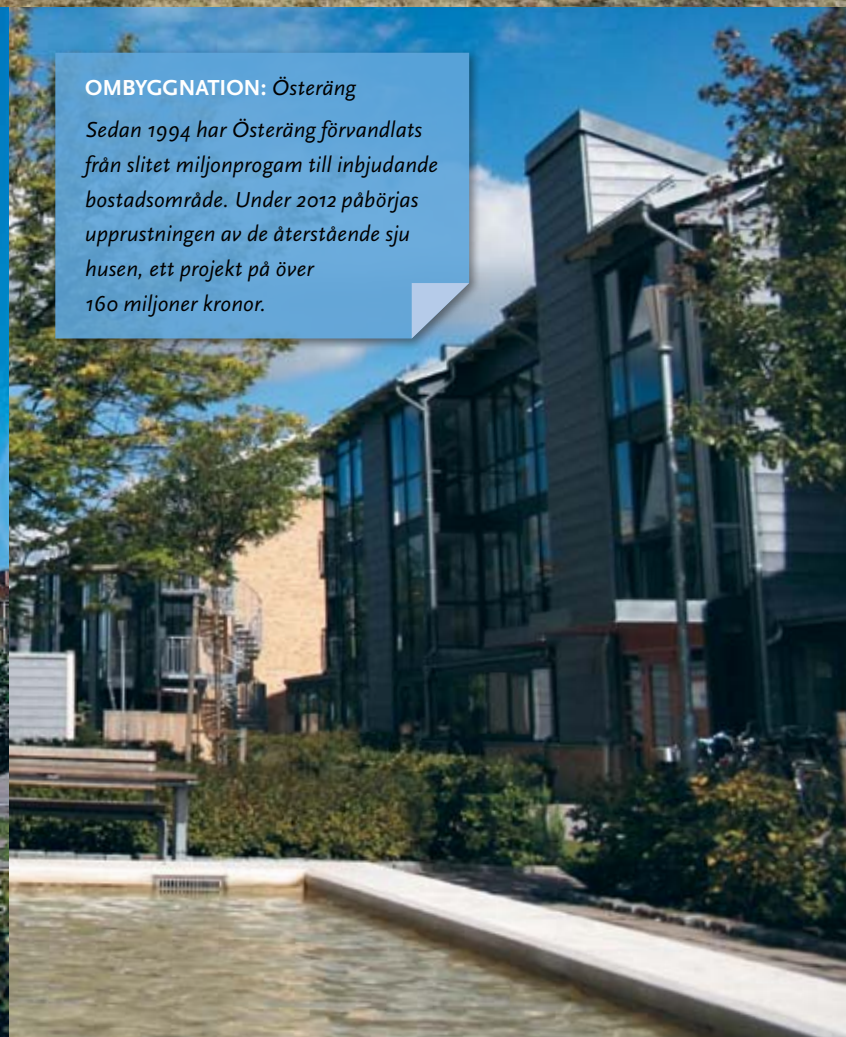
#### VISION: Kv Valthornet

På ABK:s första gård på Kanalgatan planeras lokaler och förrådsutrymmen byggas om till 15 moderna markbostäder.



#### OMBYGGNING: Österäng

Sedan 1994 har Österäng förvandlats från slitet miljonprogram till inbjudande bostadsområde. Under 2012 påbörjas upprustningen av de återstående sju husen, ett projekt på över 160 miljoner kronor.



## Utveckla det vi redan har

I kvarteret Valthornet på Kanalgatan, även kallat "Kinesiska muren", planerar ABK att bygga 15 nya markbostäder i bottenplanet med uteplats in mot gården, där det idag är mest tomma lokaler.

– Centrala markbostäder växer inte på träd. Då kan detta vara ett sätt att skapa fler attraktiva bostäder till en rimlig hyra, men också att ge nytt liv åt ABK:s allra första fastighet.

Kinesiska muren, som fastigheten kallas, är i suterräng in mot gården, och det våningsplan som skulle bli aktuellt inhyser idag förrådslokaler, en gemensamhetslokal och två företag.

– Mycket av ytan är idag underutnyttjad, då kan det vara bättre att försöka skapa attraktiva bostäder.

Eftersom det saknas hiss i huset ger de nya markbostäderna också en chans för kvarboende, att det finns möjlighet för hyresgäster att flytta ner till en markbostad om man blir i behov av ökad tillgänglighet.

Även på andra ställen i Kristianstad bygger ABK om lokaler till bostäder, långt gångna planer finns bland annat på Östermalm och på Söder.

– Istället för att stå med tomma eller svåruthyrda lokaler skapar vi nya bostäder på attraktiva lägen. Det är viktigt att våga tänka i nya banor när vi ska utveckla vårt bestånd.

Men det handlar inte bara om att bygga nytt eller bygga om i centrum. På Hammar och i basorterna planeras för markbostäder. I Arkelstorp och andra basorter på landsbygden undersöks intresset för Trygghetsboende (70+). Redan nu byggs 32 trygghetsbostäder tillsammans med 12 vanliga bostäder i Nya Flaket mitt i Åhus.

## Österäng färdigställs för 160 miljoner

Sedan 1994 har Österäng genomgått en storskalig förvandling, från sjuttioalets slitna, lite trista bostäder till moderna bostäder i både höghus och tvåvåningshus. Ett av ABK:s absolut största renoveringsprojekt, som har lett till ökad trivsel och inflyttning i området. Nu startar ABK upprustningen av de sista tre punkthusen och två gårdar med fyra loftgångshus.

– Det är ett stort projekt. Upprustningen kommer att kosta över 160 miljoner kronor, att jämföra med det första av Nya Finlandshuset som kostar 75 miljoner att bygga. Med tanke på vad de tidigare etapperna i renoveringen på Österäng har gjort för området, känns det självklart att vi nu ser till att färdigställa förvandlingen.





**VISION: Förtätning Österäng**  
 För att slutföra förvandlingen av Österäng planeras för en förtätning i områdets östra del med 30 bostäder.

Men planerna för Österäng slutar inte där. På sikt ser man en möjlighet att förtäta området med fler hus.

– Det är bra ekonomi att bygga nytt i våra egna bostadsområden. Vi behöver exempelvis inte köpa ny mark och vi har redan struktur för förvaltning och service.

Vid förtätning skulle man kunna bygga efter färdiga koncept, exempelvis så kallade "kombohus". Det är bostäder med hög kvalitet, men eftersom husen följer ett färdigritat standardkoncept, kan byggkostnaden och därmed hyrorna hållas nere.

– En framtida förtätning kommer självklart att ske i samråd med de boende och hyresgästföreningen, för att säkerställa att en sådan byggnation upplevs som positiv av hyresgästerna.

## Att planera ännu längre fram

– Det finns en del kärnfaktorer som är viktiga för en god bostadsutveckling. Det är förhållandevis kostsamt att bygga

nytt idag. Därför är det viktigt att så stor yta som möjligt av ett hus kan vara uthyrningsbar. Att både undvika att planera in stora allmänna utrymmen i själva husen, och att man ser till att lägenheterna blir välplanerade.

Miljön är en viktig aspekt. Husen ska vara energismarta, och energin ska vara miljövänlig.

– Husen ska ha långsiktig hållbarhet. De ska möta efterfrågan från hyresgästernas sida och leda till bostäder för alla, med hög tillgänglighet inom- och utomhus.

– Även de bosociala frågorna är av centralt värde. Vi måste bygga och förvalta bostäderna med ett socialt hjärta. Alla ska kunna trivas och känna trygghet i sitt bostadsområde.

ABK är inte ensam bostadsbyggare i kommunen. Fler fastighetsbolag och byggföretag har planer på nya bostäder i olika delar av kommunen.

– Ansvar för att utveckla staden delar vi med de andra bostadsbolagen i kommunen, våra kollegor inom Fastighets-

ägarna. Vi samarbetar även inom Handelsstaden, för att bland annat utveckla centrum till "Årets stadskärna 2014". Tillsammans med kommunen samverkar ABK i framtidsplaneringen av bostadsområden, och vi bygger och utvecklar boendet med hyresgästföreningen.

– Tillsammans bygger vi en stad som växer i handel och har en riksintressant miljöprofil. Det är både en utmaning och ett högt värde för ABK.

För att bostadsförsörjningsplanen ska bli ett aktivt instrument i stadsutvecklingen är det viktigt att man tänker framåt i flera led. Att dels arbeta med pågående och inplanerade byggprojekt och dels arbeta fram visioner.

– Det gäller att hitta rätt läge för byggnation. Inte bara det fysiska läget, vi måste bygga när konjunkturen är rätt.

Det är viktigt att även infrastrukturen med vägar, kollektivtrafik och motorvägsavfarter följer med i takt med, eller till och med ligger före, utvecklingen av nya bostadsområden.

För att få rätt timing i planeringen av nyproduktion behövs enligt Henrik Strand ytterligare en viktig pusselbit: byggbar mark.

– Vi kan ha hur många idéer som helst, finns det inte byggbar mark så stannar det vid enbart idéer. Därför jobbar vi tätt tillsammans med kommunen och andra markägare för att se till att det finns mark i beredskap när vi väl kommer så långt att vi vill bygga.





# Vi har ansvar att vårda och utveckla

Om jag ska sammanfatta 2011 för ABK framträder två tydliga fokusområden: att vårda det vi redan har och att blicka framåt.

## Vårda det vi redan har

Vi har fortsatt med stora satsningar på underhållsätgärder på våra fastigheter och områden, inte minst med 275 genomförda badrumsrenoveringar och stambyten under året som gått.

Fastigheterna på Lyckans Höjd har börjat återfå sin forna glans exteriört, i ett stort renoveringsprojekt där husen återställs nästan exakt som de såg ut när de byggdes för mer än 50 år sedan. Dock med en liten skillnad. Vi har tilläggsisolerat och bytt alla fönster vilket ger energivinster – och bättre boendemiljö för hyresgästerna med bättre ljudisolering.

**Våra hyresgäster är i fokus och vi tar hand om dem.** Det märktes tydligt när resultatet från den oberoende kundnöjdhetsenkäten NBI presenterades i slutet av året. Vi har deltagit i undersökningen 2006, 2009 och nu 2011 – och alla tre gångerna har vi hamnat i topp jämfört med andra hyresvärdar i landet!

Att vi får ett så här positivt betyg från våra hyresgäster gör att jag känner mig mäktigt stolt. Framför allt över att det arbete vår personal lägger ner på goda boendemiljöer och hög servicegrad uppskattas och uppmärksammas av de boende. Nu ska vi använda de synpunkter som framkommit i enkäten i vårt fortsatta arbete för att bli en ännu bättre hyresvärd!

**I projektet Nya Gamlegården vårdar vi** både våra fysiska miljöer och våra hyresgäster. Nyanställda områdesutvecklare har tillsammans med personalen på området börjat samla in hyresgästernas synpunkter på hur området ska bli ännu bättre. Arbetet med att öka den upplevda tryggheten på området genom att sätta in porttelefoner och låsta entrédörrar påbörjades under året. Dessutom genomför vi storskaliga energieffektiviseringsätgärder, där primär fjärrvärme ersätter läckande värmekulvertar.

Och på Österäng planerar vi nu för sista etappen av den stora renoveringen och uppfräschningen av området. De kommande åren kommer vi att färdigställa de sista husen, fyra loftgångshus och tre punkthus, en investering på över 160 miljoner kronor.

## Nu blickar vi framåt

Det andra fokusområdet är att vi blivit ännu mer aktiva i planeringen av bostadsförsörjningen i Kristianstad.

I årsredovisningen förra året skrev jag "nu blickar vi framåt", och det kan man verkligen säga att vi har gjort.

Med en bostadsförsörjningsplan om 700 bostäder på tio år, visionära idéer om stadsutveckling med både tankar på nya

stadsdelar och nytänkande i våra befintliga bostadsområden, och ett utökat samarbete med kommunen, fastighetsägare och andra intressenter har vi börjat staka ut en tydlig färdriktning.

**Kristianstad ska bli årets stadskärna 2014**, och vi deltar aktivt i arbetet för att det ska bli verklighet. Men ännu viktigare är att vi planerar för en utveckling av Kristianstad även efter stadens jubileumsår. Hur ser stadsbilden ut 2020? Eller 2030? Hur får man Kristianstad och dess basorter att fortsätta öka sin attraktionskraft? I det idéarbetet kommer vi även i fortsättningen att vara en aktiv deltagare.

**En stabil ekonomi är A och O.** Den nya lagstiftningen från 1 januari 2011 har ökat kravet på affärsmässighet i verksamheten. Vi har ett ägardirektiv som säger att vi ska ha 4 % avkastning på eget kapital. För 2011 når vi det målet med god marginal. Det gör att vi stärker vår kassa och ökar möjligheten att ha ekonomiska medel för både investeringar i nyproduktion och ökade underhållsätgärder. Vi arbetar med att ytterligare stärka ekonomin, exempelvis genom energieffektiviseringsprojekt, samordning av inköp och satsningar på miljöinriktat och hållbart byggande. Vi har påbörjat arbetet med att ta fram en hyressättningsmodell för framtiden, tillsammans med fastighetsägare och Hyresgästföreningen. En god ekonomi kan ge bättre underhållna fastigheter som i sin tur kan stärka företagets ekonomi i framtiden. En god cirkel som är bra för alla parter; företaget, ägarna och kunderna.

**Grundstommen i företaget är vår personal.** Kvalificerade och engagerade medarbetare som starkt bidrar till att vi når våra mål. Under året har vår personalstyrka vuxit, vi är nu 169 anställda. Till skillnad från många andra bostadsbolag har vi valt att ha en stor del av vår drift och skötsel inom företaget, med egen personal som har hand om skötsel av utemiljöer och fastigheter, snickeriarbeten, måleri och mycket mer. Det gör att vi har bra medel för att jobba med boendemiljöerna som en helhet, och det gör det interna utvecklingsarbetet lättare.

Vi arbetar för ett ökat totalkostnadstänkande, både genom ökad samverkan mellan företagets avdelningar, och med utveckling och effektivisering av våra arbetsätt.

**Med en god ekonomi**, nöjda hyresgäster och en kvalificerad personalstyrka ser jag med stor tillförsikt på framtiden. Därför känns det självklart att avsluta med det som på många sätt genomsyrat året som gått:

**Nu blickar vi framåt!**

Henrik Strand, vd



# Årets händelser

Mars



April



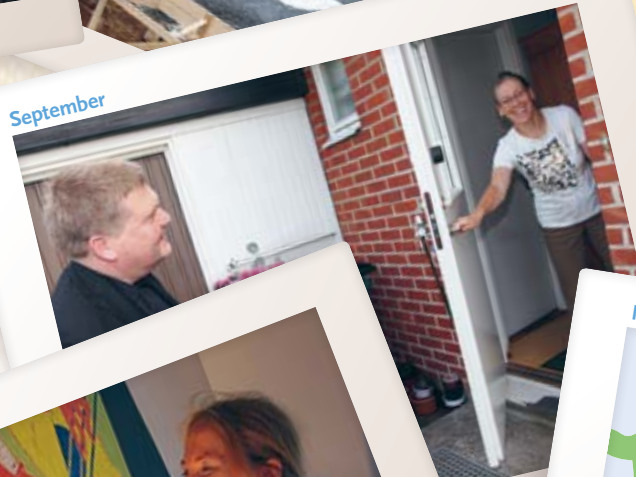
Maj



Juni



September



Oktober



## September

Efter en utflykt 2010 till centrala Kristianstad var Kulturdagen åter på Gamlegården i fjol. Där bjöd man på linedance, rapparen Malsour, Slottedansarna, 20 kulturers olika maträtter och japansk musik, bland mycket annat.

En bit in i månaden blev det jazziga toner i Gamlegårdens centrum när Goran Kajfes Subtropic Orchestra och Cecilia Perssons kvintett levererade högkvalitativa spännande tongångar på en gratiskonsert för hyresgästerna.

Hyresgästen Jacqueline Myrberg blev stor hjälte när hon stoppade en brand i en tvättstuga i kvarteret Resedan på Egna Hem. Hon blev misstänksam mot röken där nere, och stängde av strömbrytarna innan hon ringde brandkåren. Hon prisades av brandmännen och av ABK:s vd Henrik Strand.

## Oktober

I samband med renoveringen av Lyckans Höjd fann man att väggmålningarna i entréerna till ett par hus var slitna. Målerikonserverna Ingrid Wedberg och Hanna Eriksson återställde bland annat Gert Kaffas konstverk från femtiotalet.

I oktober infördes mobila besiktnings, vilket är tänkt att underlätta vid flyttning för såväl personal som hyresgäster.

## November

I en riksomfattande undersökning av hur nöjda hyresgästerna är, hamnade ABK i topp igen bland landets hyresvärdar. Värdeindex var förra gången, 2009, 75 poäng av 100 möjliga. I fjol var den 73 poäng, något lägre nivå men det var en allmän nedgång även bland övriga landets värdar. Men fortfarande är ABK i topp. De flesta är nöjda med bemötandet, och vill rekommendera ABK för en bekant som söker bostad. Högsta lyftet är studenternas upplevelse av hyresvärderna, som steg kraftigt från en tidigare låg nivå.

## December

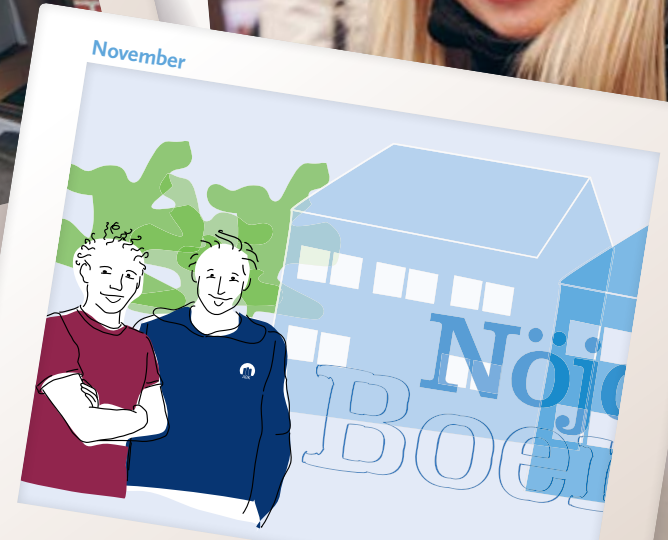
En av ABK:s gårdsmusiker från sommaren 2010, Amanda Fondell från Linderöd, vann finalen i talangtävlingen Idol. Hon hyllades med ett stort grattis från ABK.

En fastighet med 32 trygghetsbostäder och 12 vanliga bostäder började byggas i kvarteret Flaket i centrala Åhus, med beräknad inflyttning i början av 2013.

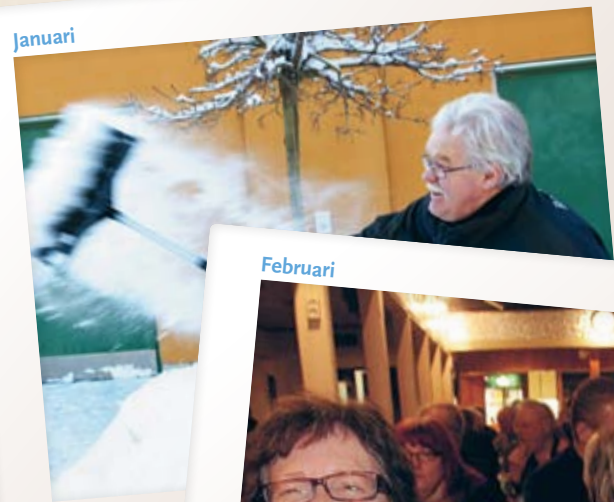
December



November



Januari



Februari



## Januari

Snön kom i rejäla doser denna vinter. Mycket tid gick åt för fastighetsansvariga och snöjouren med snöröjning, saltning och sandning.

Arbetet med en ny fasad på kvarteret Hästens höghus på Sommarlust påbörjades. Gamla tegelfasaden hade börjat släppa högst upp, och för att förebygga olyckor startade renoveringen på de fyra husen. Samtidigt fick husen en ansiktslyftning genom en ny arkitektoniskt snygg plåtfasad och nya balkongfronter.

## Februari

Den 15 februari bjöd ABK på stor jubileumsfest för att fira de 317 trogna hyresgästerna som bott 10, 20, 30, 40 och 50 år i samma bostad, nio så länge som 50 år. Runt 200 av dem kom till festen på Sommarlust, där de bjöds på tre-rätters middag och dans.

Nattvandringen startade upp igen på Gamlegården på initiativ av ABK med stöd av kulturföreningarna på området. Ett gäng vuxna boende vandrar på kvällar och helger, något som gör att området känns tryggare.

## Mars

I Färlöv satte man fart på borren till ett djupt hål på 48 meter där grundvatten ska pumpas upp och användas som miljövänlig energi för Almhaga äldreboende och ett par av bostads-husen. På sikt ska solenergi ge ytterligare tillskott av energi.

## April

I april startade ett stort långsiktigt boendeprojekt som ska forma Nya Gamlegården. Två områdesutvecklare anställdes för att ta reda på vad de boende vill förbättra. Dessutom påbörjades ombyggnation av energisystemet med nya ledningar och kulvertar.

I april tillsattes en ny styrelse för ABK. Fem av sju politiskt tillsatta ledamöter var nya, och ny ordförande blev moderaten Göran Sevebrant.

## Maj

I maj tog ABK över förvaltningen av Charlottesborgshemmet genom dotterbolaget AB Allön. Därmed förvaltar och driftar AB Allön alla äldreboenden i Kristianstads kommun.

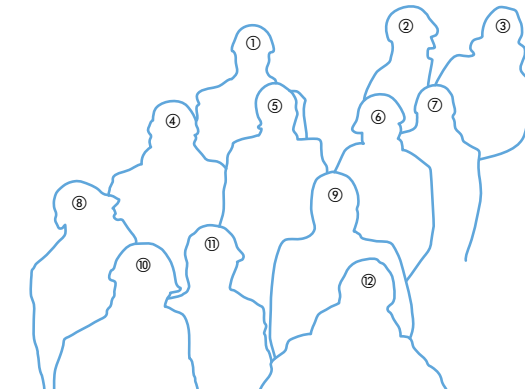
## Juni

ABK har vuxit i antalet anställda, för tillfället är 169 personer tillsvidareanställda. En av orsakerna till utökningen är att mer skötsel utförs inom organisationen. Sommartid växer antalet rejält, med 40 procent, när vi tar in 50 sommarjobbare plus ett 20-tal säsongsarbetare.

Gruppboendet Slättermaskinen ligger idylliskt vid Näsbyfältet. Det stod klart för inflyttning i juni. Det är ett av flera gruppboenden som ska byggas framöver och förvaltas av ABK medan omsorgsförvaltningen står för aktiviteterna i boendet. Samtidigt började Nya Sommaro byggas, ett äldreboende- och omsorgsboende med 45 bostäder som ska stå färdigt till sommaren 2012 intill gamla Sommaro.



## ABK:s styrelse 2011



① **Mikael Tingström**  
REPRESENTANT  
FASTIGHETSANSTÄLLDAS FÖRBUND

② **Magnus Englund**  
SUPPLEANT (M)

③ **Torbjörn Ingvarsson**  
SEKRETERARE

④ **Sigurd Nilsen**  
LEDAMOT (FP)

⑤ **Gunilla Björck**  
STYRELSELEDAMOT (S)

⑥ **Thomas Mårtensson**  
REPRESENTANT MÅLAREFÖRBUNDET

⑦ **Lisbeth Elofsson**  
REPRESENTANT VISION

⑧ **Odd Skyllberg**  
SUPPLEANT (S)

⑨ **Henrik Strand**  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

⑩ **Göran Sevebrant**  
ORDFÖRANDE (M)

⑪ **Börje Emilsson**  
LEDAMOT (C)

⑫ **Sven-Erik Bergkvist**  
VICE ORDFÖRANDE (S)





**Kronor**

**ören**



# Förvaltningsberättelse

Under året påbörjades det stora utvecklingsprojektet Nya Gamlegården, där de boende bjuds in att aktivt delta i förändringsarbetet tillsammans med personalen på ABK.

## Information om verksamheten

AB Kristianstadsbyggen (org.nr. 556054-1889) är ett allmännyttigt bostadsföretag. Bolagets uppgift är att bygga och förvalta hyresbostäder för alla boendegrupper. Fastigheterna ska tillgodose högt ställda krav på arkitektur, material och miljö. Målet är att erbjuda hyresgästerna tryggt och trivsamt boende med god service till rimliga hyror.

AB Kristianstadsbyggen äger och förvaltar ca 8800 bostäder i alla delar av kommunen, vilket motsvarar ca 80 procent av det totala antalet hyresbostäder i kommunen. Bolaget förvaltar även ca 300 kommersiella lokaler.

Ägardirektivet anger att Kristianstads kommun, genom sitt helägda bolag Kristianstads Kommunföretag AB, äger AB Kristianstadsbyggen med syfte att kunna påverka och ha inflytande över kommunens bostadsförsörjning och vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny-, om- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter.

AB Kristianstadsbyggens förvaltning är organiserad i tre geografiska områden, Innerstaden, Norra och Södra. Innerstaden har basen i centrala Kristianstad. Gamlegården är Norra förvaltningsområdets bas och Österäng är Södra förvaltningsområdets bas. Till förvaltningens hjälp finns en fristående snickeriavdelning, vilken är belägen på Näsby industriområde.

På bolagets huvudkontor vid Norra Kasern är BoButiken placerad, från vilken all uthyrning av bostäder sker. Förutom säljorganisationen är även företagens administrativa avdelningar placerade på huvudkontoret såsom ekonomi, personal, bygg, drift och IT.

## Ägarförhållanden

Bolagets samtliga aktier ägs av Kristianstads Kommunföretag AB (org.nr. 556436-3801). Kristianstads Kommunföretag AB är i sin tur ett helägt dotterbolag till Kristianstads kommun (org.nr. 212000-0951). Övriga bolag som ingår i Kristianstads Kommunföretag AB:s koncern, d.v.s. AB Kristianstadsbyggens syskonbolag, är C4 Energi AB, Kristianstads Renhållnings AB och Kristianstads Industribyggnads AB. Gemensam koncernredovisning upprättas av Kristianstads Kommunföretag AB.

AB Kristianstadsbyggen är moderbolag i en koncern som omfattar fyra helägda dotterbolag, AB Allön (org.nr. 556097-2365), Specialfastigheter i Kristianstad AB (org.nr. 556761-8128), C4 Parkerings AB (org.nr. 556872-9783) och C4 Kabel TV AB (org.nr. 556370-5895).

AB Allön bedriver fastighetsförvaltning av äldreboende i Kristianstads kommun. Bolaget äger och förvaltar 20 fastigheter. Bolaget har under året förvärvat ytterligare en fastighet från kommunen,

Charlottesborgshemmet. Under året har nyproduktion av gruppboendet Slättermaskinen färdigställt. Samtliga fastigheter hyrs ut till Kristianstads kommun.

Specialfastigheter i Kristianstad AB har som verksamhet att uppföra och förvalta fastigheter för kommunal verksamhet. Bolaget äger och förvaltar Kristianstad Arena och Kristianstad Idrottshall. Arenan och Idrottshallen hyrs ut till Kristianstads kommun.

C4 Parkerings AB är registrerat hos Bolagsverket den 23 november 2011. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att förvalta fastigheter i vilken parkeringsrörelse skall bedrivas. Första räkenskapsåret är förlängt t.o.m. 2012-12-31.

C4 Kabel TV AB bedriver ingen verksamhet och är vilande sedan 2004.

AB Allön, Specialfastigheter i Kristianstad AB, C4 Parkerings AB, och C4 Kabel TV AB har ej haft någon egen personal anställd under räkenskapsåret.

## Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft åtta styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämma hölls den 28 april 2011. Styrelsen har bestått av fem ledamöter jämte suppleanter som utsetts av kommunfullmäktige i Kristianstads kommun.

### Styrelseledamöter

Göran Sevebrant (m), ordförande  
Sven Erik Bergkvist (s), vice ordförande  
Börje Emilsson (c)  
Gunilla Björck (s)  
Sigurd Nilsen (fp)

### Styrelsesuppleanter

Magnus Englund (m)  
Odd Skyllberg (s)

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:  
Jan-Inge Andersson, auktoriserad revisor  
Marie Nilsson, auktoriserad revisor

### Lekmannarevisorer

Bengt Albinsson (s) Kerstin Sandberg (m)  
Rose-Marie Olin (s) Ulla Jareke Brobeck (m)  
Ingrid Karlsson (c) Fredrik Berndt (fp)  
Sten-Åke Bolte (sd)



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en ny lagstiftning för allmännyttiga kommunala bolag införts som innebär ökad fokusering på affärsmässighet.

Bolaget vill vara med och bidra till att Kristianstads kommun ska fortsätta växa och planerar därför att bygga fler än 700 bostäder de kommande tio åren.

Under hösten har nyproduktion påbörjats av 32 bostäder i Nya Finlandshuset samt 32 trygghetsbostäder och tolv vanliga bostäder i kvarteret Flaket. Samtliga bostäder beräknas vara inflyttningsklara under våren 2013. Nya Finlandshuset är ritat av FOJAB Arkitekter och är centralt beläget strax intill Tivoliparken och Helge å i Kristianstad. Nya Flaket är ritat av Uulas Arkitekter AB och är centralt beläget i Åhus med närhet till service.

Nyproduktion av särskilt boende vid Sommarro har påbörjats under året och ska stå klart under våren 2012. Kristianstads kommun kommer att hyra hela tillbyggnaden.

Arbetet med stam- och badrumsrenoveringar har fortsatt i kvarteret Oxen/Kalven liksom i kvarteret Lyckans Höjd. Totalt har stam- och badrumsrenovering skett i 275 bostäder under året.

Renovering av tak och fasader har fortsatt i kvarteret Lyckans Höjd. Renoveringen beräknas pågå till och med 2018.

Ett förnyelseprojekt för Gamlegården, vilket är bolagets största enskilda bostadsområde med 1850 bostäder, har påbörjats under våren. De boende ska engageras för att vara med och utveckla området. Under året har två stora delprojekt påbörjats, hela området ansluts till primär fjärrvärme och skalskydd installeras för att öka tryggheten.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen fastställdes hyreshöjningen till 2,62 procent fr.o.m. 1 januari 2012.

### Kund

En enkätundersökning skickades ut till alla hyresgäster under hösten 2011. Resultatet, vilket redovisas i form av NBI – Nöjd Boende Index, visar att AB Kristianstadsbyggen fortsatt tillhör de kommunala bostadsbolag i landet som har mest nöjda hyresgäster. Enkätens syfte är att mäta hyresgästens upplevelse av sitt boende ur ett helhetsperspektiv.

Som ett led i bolagets kvalitetsarbete genomförs två gånger per år en enkät bland nyinflyttade hyresgäster. I enkäten ger kunderna utvärtningsprocessen ett starkt betyg. Mest nöjd är man med informationen på hemsidan och bemötandet vid kontraktsskrivningen och nyckelutlämningen.

Uthyrningsgraden har liksom tidigare varit hög. Den genomsnittliga vakansgraden har varit fortsatt låg och antalet vakanta bostäder har minskat under året. Det fanns 32 lediga bostäder vid årets ingång och 21 lediga vid årets utgång. Vakansgraden är fortsatt låg även för studentbostäder. Det fanns tre lediga studentbostäder vid årets ingång och fem lediga vid årets utgång.

### Personal

Personalen är en viktig resurs för bolaget. AB Kristianstadsbyggen har som strategi att i möjligaste mån ha egen personal istället för att köpa in tjänster. Engagerade medarbetare som trivs på sitt arbete genererar nöjda kunder som i sin tur genererar ökad lönsamhet och säkerställer bolagets fortsatta utveckling. Bolaget satsar därför på att vidareutveckla personalen samt att skapa förutsättningar för en god arbetsmiljö på arbetsplatsen. AB Kristianstadsbyggen arbetar aktivt med förebyggande åtgärder inom både den fysiska samt psykosociala arbetsmiljön. Detta syns framför allt i den fortsatt låga sjukfrånvaron 3,30 procent (3,27 procent). Personalen är delaktig i att förbättra arbetsmiljön samt organisationen genom representanter i Arbetsmiljörådet som sammanträder fyra gånger per år och i Bolagsrådet som sammanträder ca sex gånger per år.

Under hösten 2010 genomfördes en medarbetarenkät som också visade på nöjda medarbetare. Personalavdelningen träffade under början av 2011 alla avdelningar och arbetade igenom vad som kunde förbättras för personalen för att bibehålla samt vidareutveckla en bra arbetsmiljö.

Bolaget har en hälsogrupp som består av sex hälsoinspiratörer samt personalchefen som varje år arrangerar olika aktiviteter för kropp och själ på fritiden. Aktiviteterna har en stor personalsocial betydelse utöver att det även ger kunskap om en sund och hälsosam livsstil.

Under 2011 har medelantalet anställda ökat från 160,2 till 168,8. Rekrytering av byggprojektledare, driftingenjörer, snickare samt områdesutvecklare har skett. Detta för att kunna hantera nybyggnationer, badrumsrenoveringar samt högteknisk verksamhet såsom den nya arenan. Områdesutvecklarnas uppgift är att utveckla vårt största bostadsområde Gamlegården. Huvudsyftet med projektet är att lyssna in vad våra hyresgäster har för behov i sitt boende samt att utveckla och ändra arbetsmetoder bland vår personal för att hantera omvärldens förändringar.

En viktig fråga för framtiden är att öka mångfalden bland personalen. Idag är medelåldern 47 år och könsfördelningen är 25 procent kvinnor och 75 procent män. Vid rekrytering strävar bolaget därför efter en jämnare köns- och åldersfördelning och etnisk tillhörighet. Fram till 2020 är det ca tre till fem pensionsavgångar per år som behöver ersättas av ny personal. Överlappning med ny personal kommer att ske i samband med dessa pensionsavgångar, vilket på kort sikt leder till ökat antal anställda.

Under 2011 arbetade personalen tillsammans fram värdegrunder för alla medarbetare som resulterade i en bok: "ABKs lilla blåa". Dessa värdegrunder visar på vilket bemötande vi förväntar oss bland våra medarbetare internt samt vårt förhållningssätt externt mot våra kunder.

### Ekonomi

Bolagets verksamhet och ekonomi påverkas av förändringar i omvärlden. Detta gäller såväl makroekonomiska som regionala faktorer och politiska förändringar. Bolaget har identifierat följande områden avseende risker:

- Hyresutveckling
- Vakanser i beståndet
- Driftskostnadsutveckling
- Investerings- och underhållsbehov
- Ränterisk

Bostadshyrorna bestäms genom förhandlingar med Hyresgästföreningen. Bostadshyrorna står för ca 84 procent av de totala hyresintäkterna. Hyrorna för kommersiella lokaler regleras genom index. Vakansgraden är låg både vad gäller bostäder och lokaler. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår till 99,7 procent under året och uthyrningsgraden för lokaler uppgår till ca 96 procent.

Kostnaderna för värme, fastighetsel, vatten och sophantering kan bolaget endast delvis påverka och risken är stor att driftskostnadsökningen tar en stor del av den årliga hyreshöjningen i anspråk.

Investeringsnivån under de kommande två åren kommer att öka jämfört med 2011 års nivå. Bolaget planerar för flera nyproduktionsprojekt. Underhållsbehovet är fortsatt högt beroende på stam-, fasad- och fönsterbyten på äldre fastigheter. Den genomsnittliga kostnaden för reparationer och underhåll (inkl. försäkringsskador) uppgår till 201 kr/kvm (216 kr/kvm).

Bolagets totala intäkter uppgår till 630283 tkr (642174 tkr). Minskningen av intäkterna vid jämförelse mellan åren beror på en reavinst om 26 mkr i samband med försäljning av fastigheten Kristianstad Hunden 10 under 2010. Hyreshöjningen för 2011 var 121 kr per bostad och månad fr.o.m. 1 januari. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 21621 tkr (32510 tkr). Budgeterat resultat för 2011 uppgick till 3056 tkr. Resultatförbättringen beror främst på det fortsatt goda uthyrningsläget som innebär ökade intäkter och att kostnaderna för el, värme, fastighetsreparationer och räntor understiger budget. Bolaget har efter omprövning hos Skatteverket erhållit 3,6 mkr avseende ingående moms för åren 2004–2008. Årets resultat uppfyller ägardirektivet som kommunfullmäktige fastställt.

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna. Ränteutvecklingen påverkar bolagets resultat och framtid. Bolaget har en finanspolicy som anger hur de finansiella riskerna ska hanteras. Per balansdagen uppgår räntebindningstiden till 4,2 år (3,5 år). Nivån på de långa räntorna har varit historiskt låga under året och speciellt under hösten vilket bolaget utnyttjat



Grillkväll på Gamlegården, ett av sätten att samla in hyresgästernas förslag till förbättringar på området.



och räntesäkring har skett för ytterligare 300 mkr vilket förlängt räntebindningstiden i portföljen. Amortering till kreditinstitut har skett med 36 mkr under året. Bolaget arbetar med en stor del rörlig ränta, vilken påverkats av den låga räntenivån under året (för ytterligare information se not 28 – Finansiella skulder). Kostnaden för borgensavgift till kommunen uppgår till 5349 tkr (5375 tkr). Bolagets checkräkningskredit är ej utnyttjad vid årsskiftet.

De totala driftkostnaderna har minskat med 5,6 procent jämfört med 2010 års utfall. Kostnader för el, värme, vatten och sophantering har minskat med 2 procent jämfört med 2010 års utfall. Kostnaden för värme 2011 understiger föregående års utfall med 4,7 mkr vilket beror på att 2011 har varit varmare. Bolaget har under året upphandlat leverans av fysisk el från Kraft & Kultur i Sverige AB. Kostnaden för el är högre 2011 jämfört med 2010 men elkostnaden understiger budget med 7 procent. Kostnaden för underhåll inkl. försäkringsskador och reparationer uppgår totalt till 139 mkr vilket är en ökning med 21 mkr jämfört med budget.

Personalkostnaderna uppgår till 102 042 tkr (95 729 tkr), vilket är en ökning med 6,6 procent jämfört med föregående år.

Av- och nedskrivningar uppgår till 84 010 tkr (83 634 tkr). Kostnaden för förgävesprojektering uppgår till 1 884 tkr (47 tkr). Bolaget har rivit byggnader på fastigheterna Bastionen 3 och Åland 2 vars totala restvärde belastar resultatet med 1 924 tkr.

Under året har bolaget lämnat koncernbidrag om 9 000 tkr (1 500 tkr) till moderbolaget Kristianstads Kommunföretag AB. Samtidigt har AB Kristianstadsbyggen erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott från moderbolag om 6 633 tkr (1 106 tkr).

## Miljö

Bolaget har en Kvalitets- och Miljöpolicy som bygger på en långsiktig hållbar inriktning.

Bolagets mål inom energiområdet är att minska energiförbrukningen till 120 kwh per kvm/A-temp och år (inkl. graddagskorrigerig) fram till år 2016 jämfört med 2007 års nivå.

I nyproduktion är kravet att energiförbrukningen inte ska överstiga 75 kwh per kvm/A-temp och år.

Bolaget satsar på att konvertera bort fossila bränslen med 20 procent per år och ersätta dessa med bl.a. geoenergi/värmepumpar. I Färlöv har provborrning skett under året som visar att det finns förutsättningarna för geoenergi som kan ersätta oljeanvändningen i fyra flerbostadshus.

Under 2011 har radonmätning påbörjats i 20 procent av bolagets fastigheter och under en femårsperiod kommer radonmätningar att utföras i hela fastighetsbeståndet.

Bolaget bedriver anmälningspliktig verksamhet rörande köld-media enligt miljöbalken.

Inom stora bostadsområden där det är ekonomiskt lönsamt kommer gamla kulvertledningar att ersättas med fjärrvärme direkt till varje byggnad för att effektivare utnyttja energin.

Arbetet med att energieffektivisera pågår fortlöpande med bl.a. injusteringar av värme, ventilation och kylsystem utan att försämra komforten för hyresgästerna. Utbyggnad av digitala styrsystem i fastigheterna påverkar också energiförbrukningen i positiv riktning. Styrsystemen kommunicerar med de tekniska anläggningarna via bolagets digitala fastighetsnät.

Den medvetna satsningen på energisnåla installationer såsom frekvensstyrda pumpar, fläktar och energisnåla ljuskällor gör att elförbrukningen stadigt minskar.

## Framtida utveckling

AB Kristianstadsbyggen kommer att fortsätta bidra till en positiv utveckling i Kristianstads kommun genom att verka för att det byggs nya bostäder på attraktiva lägen. Bolaget kommer att fortsätta bygga och förvalta bostadsbeståndet utifrån kriterierna att i attraktiva byggnader kunna erbjuda funktionella bostäder i områden där människor trivs och känner trygghet. Projekt kommer att startas upp där bolaget, tillsammans med hyresgäster och kunder, arbetar in effektiva och hållbara lösningar i bostäderna. Arbetet med att fokusera på energieffektivisering och omtanke om miljön kommer att fortsätta.

Bolaget budgeterar med intäkter om totalt 632 mkr och ett resultat före bokslutsdispositioner och skatt om 17,6 mkr för räkenskapsåret 2012. Satsningen på ökat underhåll kommer att fortsätta. Vakansgraden bedöms att öka något jämfört med 2011 års nivå, vilket påverkar resultatet negativt. Det budgeterade resultatet uppfyller ägardirektivet som kommunfullmäktige fastställt.

För att bidra till en positiv utveckling i Kristianstads kommun kommer bolaget att verka för utbyggnaden av Nya Finlandshuset med tre punkthus, varav produktionen av det första punkthuset påbörjats under 2011.

Arbetet med att förnya Österängsområdet fortsätter även under 2012 med renovering av ytterligare tre punkthus, vilka beräknas vara färdigställda under 2013. Förnyelsen av Österängsområdet beräknas att slutföras under 2014.

Satsningen på badrums- och stamrenoveringar kommer att fortsätta under det kommande året.

AB Kristianstadsbyggens ambition är att aktivt delta i utvecklingen inom många områden i Kristianstads kommun.



Gruppboendet Slättermaskinen färdigställdes under våren, idylliskt placerat med utsikt över Näsby fält.



# Flerårsöversikt

Moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

(tkr om inget annat anges)

	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter	608 079	595 580	593 457	562 960	547 944
Förvaltningsintäkter	22 204	46 594	20 413	22 040	15 339
Driftskostnader (inkl. personalkostnader)	-277 389	-281 413	-280 464	-260 355	-251 312
Underhållskostnader	-139 269	-148 134	-155 493	-114 916	-109 109
Fastighetsskatt	-17 278	-17 098	-16 280	-14 238	-14 951
Av- och nedskrivningar	-84 010	-83 634	-83 364	-78 103	-75 699
Finansnetto	-88 792	-76 851	-75 632	-108 834	-96 661
Resultat före bokslutsdisp. och skatt	21 621	32 510	2 637	8 554	15 551
<b>Balansräkning</b>					
Förvaltningsfastigheter	2 701 823	2 727 912	2 743 021	2 744 874	2 726 749
Övriga anläggningstillgångar	126 081	71 443	74 224	93 187	104 248
Omsättningstillgångar	56 457	110 234	87 323	52 214	32 256
Eget kapital	452 498	440 377	423 825	417 251	401 744
Obeskattade reserver	13 250	8 900	-	5 800	19 415
Räntebärande skulder	2 274 975	2 311 150	2 336 050	2 336 102	2 230 570
Övriga skulder	155 031	149 162	144 693	134 738	211 524
Balansomslutning	2 895 754	2 909 589	2 904 568	2 890 275	2 863 253
<b>Personal</b>					
Medelantal anställda, st	168,8	160,2	154,2	152,2	149,1
<b>Förvaltningsfastigheter</b>					
Antal bostäder, st	8 798	8 777	8 814	8 865	8 916
Antal lokaler, st	311	313	309	307	301
Bostadsyta, kvm	585 599	585 423	588 300	589 711	590 031
Lokalyta, kvm	96 173	97 092	96 896	95 743	94 898
Fastighetsinvesteringar	124 872	74 703	64 536	84 867	137 946
<b>Lönsamhet och finansiering</b>					
Soliditet, %	16,0	15,4	14,6	14,6	14,5
Direktavkastning, %	7,3	7,1	6,0	7,3	7,1
Avkastning på totalt kapital, %	3,9	3,8	2,8	4,2	4,1
Avkastning på eget kapital, %	4,7	7,3	0,6	2,0	3,7
Belåningsgrad, %	83,9	84,6	85,4	85,4	85,3
Skuldsättningsgrad, ggr	5,0	5,2	5,5	5,6	5,6
Räntebidrag	66	1 175	2 001	2 924	4 452
Räntenetto fastighetslån	-91 733	-79 011	-78 346	-113 260	-102 013
<b>Förvaltning</b>					
Driftskostnad per kvm, kr	432	437	433	401	387
Underhållskostnad per kvm, kr	201	216	227	165	158
Vakansgrad bostäder, %	0,3	0,4	0,4	0,2	0,2
Omflyttning bostäder, %	17,7	20,5	21,4	19,3	19,0

## Nyckeltalsdefinitioner

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

### Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

### Belåningsgrad

Kortfristiga och långfristiga skulder i förhållande till balansomslutningen.

### Direktavkastning

Resultat efter finansiella poster med tillägg för av- och nedskrivningar och räntekostnader (netto) för fastighetslån i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på färdigställda fastigheter (inkl. tomtmark).

### Driftskostnad per kvm

Driftskostnader (inkl. personalkostnader) och fastighetsskatt i förhållande till total bostads- och lokalyta.

### Fastighetsinvesteringar

Likviditetspåverkande investeringar i fastighetsbeståndet.

### Finansnetto

Finansiella intäkter minus finansiella kostnader.

### Bostads- och lokalyta

Avser uthyrningsbar yta per balansdagen.

### Medelantal anställda

Genomsnittligt antal heltidstjänster under räkenskapsåret.

### Omflyttning bostäder

Antalet uppsagda bostäder i förhållande till det genomsnittliga antalet bostäder (exkl. studentbostäder).

### Räntenetto fastighetslån

Räntekostnader (inkl. borgensavgift) direkt hänförliga till fastighetslån.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital (eget kapital plus 73,7 procent av obeskattade reserver).

### Soliditet

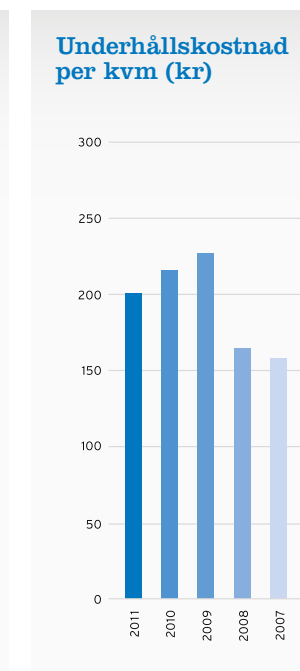
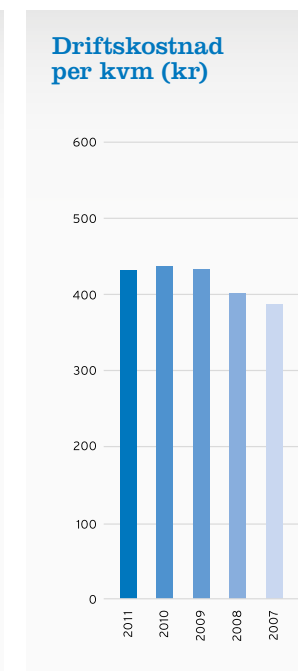
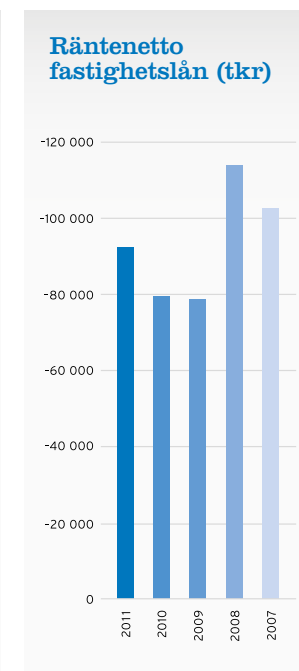
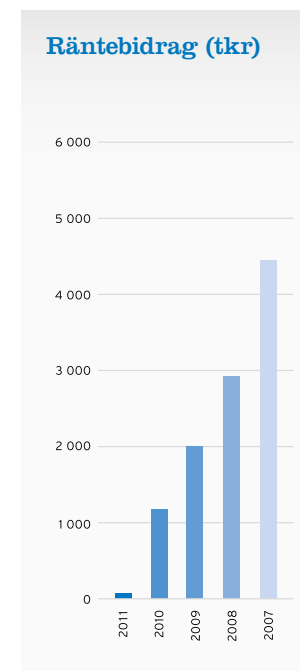
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

### Underhållskostnad per kvm

Underhållskostnader (inkl. reparationer, underhåll, skador och hyresgäststyrkt underhåll) reducerat med erhållen försäkringsersättning i förhållande till total bostads- och lokalyta.

### Vakansgrad bostäder

Antalet vakanta bostäder i förhållande till det genomsnittliga antalet bostäder (exkl. studentbostäder).



**64,7 mkr**  
Erhöll ABK i räntebidrag för 15 år sedan, 1996.



# Förvaltningsberättelse, forts.

## Förslag till vinstdisposition

### Koncernen

Koncernens fria egna kapital enligt koncernbalansräkningen uppgår till 71 005 tkr.

### Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst, kr	52 834 522
Årets vinst, kr	12 560 568
	<b>65 395 090</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägaren utdelas 35,70 kr per aktie, totalt	417 690
att i ny räkning överförs, kr	64 977 400
	<b>65 395 090</b>

## Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen till aktieägaren reducerar så väl bolagets som koncernens soliditet marginellt. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.

Styrelsen föreslår att utdelningen till aktieägaren utbetalas dagen efter årsstämman beslut.

## Resultat och ställning

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 25 603 tkr (37 429 tkr).

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 21 621 tkr (32 510 tkr).

Resultatet av koncernens och moderbolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med noter.

**99,7%**

Genomsnittlig uthyrningsgrad för 2011.

**201 kr**

Underhållskostnad per kvm

**3,77%**

Genomsnittlig ränta i låneportföljen per 2011-12-31.

# Resultaträkningar

NOT	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<b>Rörelsens intäkter</b>				
2				
3	681 199	639 054	608 079	595 580
	340	7 722	-	-
4	13 756	34 435	22 204	46 594
	<b>695 295</b>	<b>681 211</b>	<b>630 283</b>	<b>642 174</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
2, 5, 6				
7	-192 673	-200 100	-175 347	-185 684
8	-149 764	-154 418	-139 269	-148 134
	-17 329	-17 149	-17 278	-17 098
9, 10	-102 042	-95 729	-102 042	-95 729
11, 12, 13	-99 900	-90 125	-84 010	-83 634
14	-1 924	-2 534	-1 924	-2 534
	<b>-563 632</b>	<b>-560 055</b>	<b>-519 870</b>	<b>-532 813</b>
	<b>131 663</b>	<b>121 156</b>	<b>110 413</b>	<b>109 361</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
	3 941	1 240	2 996	1 084
	73	1 407	66	1 175
15	-110 074	-86 374	-91 854	-79 110
	<b>-106 060</b>	<b>-83 727</b>	<b>-88 792</b>	<b>-76 851</b>
	<b>25 603</b>	<b>37 429</b>	<b>21 621</b>	<b>32 510</b>
16	-	-	-4 350	-8 900
17, 18	-7 035	-10 217	-4 710	-6 578
	<b>18 568</b>	<b>27 212</b>	<b>12 561</b>	<b>17 032</b>



# Balansräkningar

		Koncernen		Moderbolaget	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
<b>Tillgångar</b>	NOT				
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	11	3 166 658	3 145 700	2 701 823	2 727 912
Inventarier, verktyg och installationer	12	73 037	83 396	37 350	44 822
Pågående nyanläggningar	19	89 887	24 653	88 731	16 424
		<b>3 329 582</b>	<b>3 253 749</b>	<b>2 827 904</b>	<b>2 789 158</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	20	-	-	4 600	3 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	1 806	2 198	1 806	2 198
Uppskjutna skattefordringar	22	235	499	4 388	3 284
Andra långfristiga fordringar	23	1 028	1 115	599	1 115
		<b>3 069</b>	<b>3 812</b>	<b>11 393</b>	<b>10 197</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 332 651</b>	<b>3 257 561</b>	<b>2 839 297</b>	<b>2 799 355</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Varulager</b>					
Förråds- och bränslelager		2 456	2 549	1 842	1 945
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Hyses- och kundfordringar		2 397	1 741	2 386	1 729
Fordringar Kristianstads kommun	24	31 040	129 882	32 922	95 167
Fordringar moderbolag		2 133	-	2 133	-
Fordringar dotterbolag		-	-	4 128	2 632
Övriga fordringar		479	4 027	79	145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	3 797	1 439	3 390	1 189
		<b>39 846</b>	<b>137 089</b>	<b>45 038</b>	<b>100 862</b>
<b>Kassa och bank</b>		12 599	9 019	9 577	7 427
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>54 901</b>	<b>148 657</b>	<b>56 457</b>	<b>110 234</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 387 552</b>	<b>3 406 218</b>	<b>2 895 754</b>	<b>2 909 589</b>



- 57% Sommarro
- 23% Nya Finlandshusen
- 11% Lyckans Höjd
- 9% Övriga projekt

**16,0%**

Soliditet per 2011-12-31.

**4,2 år**

Genomsnittliga räntebindningen i låneportföljen per 2011-12-31.

# Balansräkningar

		Koncernen		Moderbolaget	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>	NOT				
<b>Eget kapital</b>	26				
<b>Bundet eget kapital</b>					
Aktiekapital		11 700	11 700	11 700	11 700
Bundna reserver / Reservfond		388 386	383 872	375 403	375 403
		<b>400 086</b>	<b>395 572</b>	<b>387 103</b>	<b>387 103</b>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Fria reserver / Balanserad vinst		52 437	30 179	52 834	36 242
Årets vinst		18 568	27 212	12 561	17 032
		<b>71 005</b>	<b>57 391</b>	<b>65 395</b>	<b>53 274</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>471 091</b>	<b>452 963</b>	<b>452 498</b>	<b>440 377</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	27	-	-	<b>13 250</b>	<b>8 900</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	28, 29				
Skulder till kreditinstitut		2 274 975	2 580 094	2 274 975	2 311 150
Skulder till Kristianstads kommun		476 226	191 563	-	6 890
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 751 201</b>	<b>2 771 657</b>	<b>2 274 975</b>	<b>2 318 040</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut		-	3 190	-	-
Leverantörsskulder		41 013	52 768	36 090	41 290
Skulder till syskonbolag		20 541	13 094	19 687	12 563
Aktuella skatteskulder		11 657	13 192	9 935	12 103
Övriga skulder		11 579	8 763	10 923	8 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	80 470	90 591	78 396	67 573
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>165 260</b>	<b>181 598</b>	<b>155 031</b>	<b>142 272</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 387 552</b>	<b>3 406 218</b>	<b>2 895 754</b>	<b>2 909 589</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	31	424 413	424 413	424 413	424 413
<b>Ansvarsförbindelser</b>	32	1 198	1 155	1 198	1 155



# Kassaflödesanalys

	NOT	Koncernen		Moderbolaget	
		2011	2010	2011	2010
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat före finansiella poster		131 663	121 156	110 413	109 361
Avskrivningar		98 016	90 078	82 126	83 587
Övriga ej likviditetspåverkande poster		690	-24 652	1 119	-24 652
		<b>230 369</b>	<b>186 582</b>	<b>193 658</b>	<b>168 296</b>
Erhållen ränta		4 214	2 812	3 221	2 395
Erlagd ränta		-111 936	-90 612	-90 554	-79 667
Betald inkomstskatt		-5 939	-231	-5 615	-156
		<b>116 708</b>	<b>98 551</b>	<b>100 710</b>	<b>90 868</b>
Förändring varulager		93	-516	103	-366
Förändring kundfordringar		-656	-238	-657	-228
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-1 143	17 919	-5 923	5 925
Förändring leverantörsskulder		-11 755	2 972	-5 200	8 800
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		1 972	8 792	16 536	-8 622
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>105 219</b>	<b>127 480</b>	<b>105 569</b>	<b>96 377</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar anläggningstillgångar		-175 815	-238 822	-122 838	-78 340
Sålda materiella anläggningstillgångar		402	36 096	402	36 096
Investeringar i dotterbolag		-	-	-1 000	-
Återbetalning av övriga finansiella anläggningstillgångar		1 353	2 154	1 353	2 154
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-174 060</b>	<b>-200 572</b>	<b>-122 083</b>	<b>-40 090</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån		39 944	285 778	-	-
Amortering av lån		-44 631	-24 900	-43 065	-24 900
Förändring kortfristiga finansiella skulder		-14 295	-126 113	-	-
Lämnat koncernbidrag		-9 000	-1 500	-9 000	-1 500
Erhållet aktieägartillskott		6 633	1 105	6 633	1 105
Utdelning till aktieägare		-440	-480	-440	-480
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-21 789</b>	<b>133 890</b>	<b>-45 872</b>	<b>-25 775</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-90 630</b>	<b>60 798</b>	<b>-62 386</b>	<b>30 512</b>
Likvida medel vid årets början		153 246	92 448	104 924	74 412
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>33</b>	<b>62 616</b>	<b>153 246</b>	<b>42 538</b>	<b>104 924</b>

**74,5%**

Andel av årets investeringar som avser pågående projekt.

## Noter

### Gemensamma för moderbolag och koncern

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inget annat framgår är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

#### Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterbolagen AB Allön, Specialfastigheter i Kristianstad AB, C4 Parkerings AB och C4 Kabel TV AB där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflyttande. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

Obeskattade reserver fördelas med 26,3 procent till uppskjuten skatteskuld och 73,7 procent till bundna reserver. Förändringen av uppskjuten skatteskuld bokförs som skatt på årets resultat i koncernens resultaträkning.

#### Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning. Försäljningen redovisas i den period som avgiften avser, den redovisas efter eventuell moms och rabatter.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år och justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skattefordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erhållas från Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader. Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skuldernas redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder samt när uppskjutna skatter avser samma skattemyndighet.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Härvid tillämpas följande avskrivningstider:	Antal år
- Byggnader	10, 20, 25, 35 och 50
- Om-/tillbyggnader	5, 10, 15, 20, 25, 30, 40 och 50
- Markanläggningar	20
- Byggnads-/markinventarier	5, 10 och 20
- Inventarier, verktyg och installationer	5

Datautrustning direktavskrivs då nyttjandeperioden påverkas av den snabba tekniska utvecklingen och erfarenhetsmässigt understiger 3 år.

#### Varulager

Förräds- och bränslelager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och återanskaffningsvärdet på balansdagen.

#### Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående. Årets bedömning ger ej skäl till nedskrivning.

#### Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, andra finansiella fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder och låneskulder. För övriga finansiella instrument, i huvudsak kortfristiga lån och placeringar där marknadsvärden ej finns noterade, bedöms marknadsvärdet överensstämmande med bokfört värde.

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

Värdepapper och finansiella fordringar som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värde-minskning.

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Lånekostnader redovisas som kostnader i den period till vilken de hänförs. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som skall återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas. Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa efterskänkts. Alla transaktioner redovisas på likviddagen.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

För att säkra en exponering mot ränterisker utnyttjar bolaget derivat-instrument – ränteswap. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflödet redovisas uppdelat på den löpande verksamheten, investeringsverksamheten och finansieringsverksamheten.



	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<b>NOT 2</b> <b>Försäljning och inköp mellan koncernföretag</b>				
Interna försäljningar till dotterbolag	-	-	8 687	12 531
Interna inköp från dotterbolag	-	-	-936	-896

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<b>NOT 3</b> <b>Hysesintäkter</b>				
Bostäder	514 705	503 133	509 818	499 771
Studentbostäder	8 389	8 206	8 389	8 206
Lokaler	170 193	143 282	101 956	103 014
Garage	8 445	8 696	8 445	8 696
P-platser	1 504	1 553	1 504	1 553
<b>Summa</b>	<b>703 236</b>	<b>664 870</b>	<b>630 112</b>	<b>621 240</b>

#### Hysesbortfall, outhyrda objekt

Bostäder	-4 196	-5 110	-4 192	-4 934
Studentbostäder	-334	-94	-334	-94
Lokaler	-4 512	-5 184	-4 512	-5 184
Garage	-552	-1 150	-552	-1 150
P-platser	-123	-222	-123	-222
Intern uthyrning	-4 322	-4 764	-4 322	-4 764
Ombyggnad och renovering	-1 198	-2 454	-1 198	-2 454
Rabatter	-6 432	-6 475	-6 432	-6 495
Självförvaltning	-368	-363	-368	-363

**Summa** 681 199 639 054 608 079 595 580

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<b>NOT 4</b> <b>Övriga förvaltningsintäkter</b>				
Ersättningar från hyresgäster	7 920	6 491	7 685	6 133
Vinst sålda anläggningstillgångar	341	26 847	341	26 847
Återvunna hyres- och kundfordringar	591	561	591	561
Försäljningsintäkter	1 127	647	9 814	13 178
Försäkringsersättningar	2 532	558	2 532	558
Övriga ersättningar	1 245	-669	1 241	-683
<b>Summa</b>	<b>13 756</b>	<b>34 435</b>	<b>22 204</b>	<b>46 594</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<b>Ersättning till revisorerna</b>				
PwC				
- Revisionsuppdraget	-182	-179	-125	-125
- Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-28	-135	-28	-125
- Skatterådgivning	-	-25	-	-25
- Övriga tjänster	-289	-58	-147	-
<b>Summa</b>	<b>-499</b>	<b>-397</b>	<b>-300</b>	<b>-275</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<b>Ersättning till Hyresgästföreningen</b>				
Förhandlingsersättning och boinflytande	-2 167	-1 965	-2 167	-1 965
Fritidsmedel och lokalhyror	-1 572	-1 563	-1 572	-1 563
<b>Summa</b>	<b>-3 739</b>	<b>-3 528</b>	<b>-3 739</b>	<b>-3 528</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<b>Driftskostnader</b>				
Fastighetsskötsel	-21 512	-21 828	-18 196	-19 262
El, värme, vatten	-116 003	-116 676	-105 614	-108 067
Sophantering	-18 462	-18 437	-17 447	-17 556
Sotning och brandtillsyn	-2 226	-2 077	-930	-1 037
Försäkringskostnader	-3 450	-3 301	-3 205	-3 080
Bevakningskostnader	-1 764	-1 591	-1 764	-1 591
Förvaltningsomkostnader	-26 263	-30 065	-25 198	-28 966
Kabel-TV avgifter	-14	-3 550	-14	-3 550
Hyresgästföreningen	-3 739	-3 528	-3 739	-3 528
Erhållna rabatter och bonus	760	953	760	953
<b>Summa</b>	<b>-192 673</b>	<b>-200 100</b>	<b>-175 347</b>	<b>-185 684</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<b>Underhållskostnader</b>				
Underhåll (inkl. försäkringsskador)	-122 304	-121 419	-114 557	-117 197
Reparationer	-27 460	-32 999	-24 712	-30 937
<b>Summa</b>	<b>-149 764</b>	<b>-154 418</b>	<b>-139 269</b>	<b>-148 134</b>



NOT 9

**Medelantal anställda, löner, ersättningar och sociala avgifter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<b>Medelantal anställda</b>				
Kvinnor	45,3	41,2	45,3	41,2
Män	123,5	119,0	123,5	119,0
<b>Totalt</b>	<b>168,8</b>	<b>160,2</b>	<b>168,8</b>	<b>160,2</b>
<b>Löner och ersättningar</b>				
Styrelse och vd	1 279	1 196	1 279	1 196
Övriga anställda	60 942	56 985	60 942	56 985
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>62 221</b>	<b>58 181</b>	<b>62 221</b>	<b>58 181</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	18 609	17 475	18 609	17 475
<b>Pensionskostnader</b>				
(varav för vd 250 tkr (282 tkr))	4 470	4 523	4 470	4 523
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<b>85 300</b>	<b>80 179</b>	<b>85 300</b>	<b>80 179</b>

Utöver i ovanstående tabell redovisade kostnader ingår i moderbolagets totala personalkostnader, kostnader för avsättning till AB Kristianstadsbyggens Personalstiftelse (org.nr. 838200-8467), med 300 tkr (300 tkr).

Vid uppsägning av vd från arbetsgivarens sida gäller 6 månaders uppsägningstid och avgångsvederlag om 12 månaders löner. Ålderspension för vd följer bolagets allmänna pensionsplan.

NOT 10

**Styrelse och ledande befattningshavare**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<b>Antal styrelseledamöter på balansdagen</b>				
Kvinnor	3	3	1	1
Män	14	13	4	4
<b>Totalt</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare på balansdagen</b>				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	10	10	6	7
<b>Totalt</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>10</b>

40

ABK Årsredovisning 2011

NOT 11

**Byggnader och mark**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 466 268	4 173 681	4 033 050	3 980 843
<b>Årets förändringar</b>				
Inköp	77 213	51 018	35 248	19 625
Omklassificeringar	34 761	258 679	17 317	49 692
Försäljning/utrangeringar	-2 760	-17 110	-2 760	-17 110
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 575 482</b>	<b>4 466 268</b>	<b>4 082 855</b>	<b>4 033 050</b>
Ingående avskrivningar	-1 320 568	-1 247 627	-1 305 138	-1 237 822
<b>Årets förändringar</b>				
Försäljning/utrangeringar	855	7 861	855	7 861
Avskrivningar	-89 111	-80 802	-76 749	-75 177
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 408 824</b>	<b>-1 320 568</b>	<b>-1 381 032</b>	<b>-1 305 138</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 166 658</b>	<b>3 145 700</b>	<b>2 701 823</b>	<b>2 727 912</b>
Bokfört värde byggnader	2 811 680	2 795 464	2 360 718	2 388 290
Bokfört värde mark	332 010	328 913	318 989	318 989
Bokfört värde markanläggningar	22 968	21 323	22 116	20 633
<b>Summa</b>	<b>3 166 658</b>	<b>3 145 700</b>	<b>2 701 823</b>	<b>2 727 912</b>
Taxeringsvärde byggnader och mark	4 243 086	4 266 712	4 234 587	4 258 213

**Inventarier, verktyg och installationer**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 345	85 626	75 905	85 626
<b>Årets förändringar</b>				
Inköp	4 714	3 637	4 073	3 637
Omklassificeringar	-	39 440	-	-
Återbetald investeringsmoms	-6 107	-	-6 107	-
Försäljning/utrangeringar	-962	-13 358	-962	-13 358
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 990</b>	<b>115 345</b>	<b>72 909</b>	<b>75 905</b>
Ingående avskrivningar	-31 949	-33 242	-31 083	-33 242
<b>Årets förändringar</b>				
Försäljning/utrangeringar	901	10 464	901	10 464
Avskrivningar	-8 905	-9 171	-5 377	-8 305
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 953</b>	<b>-31 949</b>	<b>-35 559</b>	<b>-31 083</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>73 037</b>	<b>83 396</b>	<b>37 350</b>	<b>44 822</b>

**Avskrivning projektering**

Under året har moderbolaget kostnadsfört totalt 1 884 tkr (47 tkr) avseende förgävesprojektering.

NOT 13

ABK Årsredovisning 2011

41



NOT 14	Övriga rörelsekostnader	Koncernen		Moderbolaget	
		2011	2010	2011	2010
	Förlust vid utrangering av byggnader	-1 924	-	-1 924	-
	Förlust vid utrangering av byggnadsinventarier	-	-2 534	-	-2 534
	<b>Summa</b>	<b>-1 924</b>	<b>-2 534</b>	<b>-1 924</b>	<b>-2 534</b>

NOT 15	Räntekostnader och liknande resultatposter	Koncernen		Moderbolaget	
		2011	2010	2011	2010
	Räntekostnader avseende fastighetslån	-103 373	-80 304	-86 384	-73 636
	Borgensavgift Kristianstads kommun	-6 573	-5 964	-5 349	-5 375
	Övriga räntekostnader	-128	-106	-121	-99
	<b>Summa</b>	<b>-110 074</b>	<b>-86 374</b>	<b>-91 854</b>	<b>-79 110</b>

NOT 16	Bokslutsdispositioner	Koncernen		Moderbolaget	
		2011	2010	2011	2010
	Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-4 350	-8 900
	<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-4 350</b>	<b>-8 900</b>

NOT 17	Skatt på årets resultat	Koncernen		Moderbolaget	
		2011	2010	2011	2010
	Aktuell skatt för året	-4 420	-7 981	-3 447	-7 034
	Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	17	-104	-	-104
	Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	-2 367	-395	-2 367	-395
	Uppskjuten skatt (spec. i not 18)	-265	-1 737	1 104	955
	<b>Summa</b>	<b>-7 035</b>	<b>-10 217</b>	<b>-4 710</b>	<b>-6 578</b>

NOT 18	Uppskjuten skatt	Koncernen		Moderbolaget	
		2011	2010	2011	2010
	Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	1 346	1 006	1 104	955
	Uppskjuten skattekostnad avseende bokslutsdispositioner	-1 611	-2 743	-	-
	<b>Summa</b>	<b>-265</b>	<b>-1 737</b>	<b>1 104</b>	<b>955</b>

NOT 19	Pågående nyanläggningar	Koncernen		Moderbolaget	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående nedlagda kostnader	24 653	134 720	16 424	11 038
	Under året nedlagda kostnader	102 277	188 052	91 508	55 078
	Under året genomförda omfördelningar	-37 043	-298 119	-19 201	-49 692
	<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>89 887</b>	<b>24 653</b>	<b>88 731</b>	<b>16 424</b>

## Andelar i koncernföretag

Koncernen	Org.nr.	Säte	Kapitalandel
AB Allön	556097-2365	Kristianstad	100%
Specialfastigheter i Kristianstad AB	556761-8128	Kristianstad	100%
C4 Parkerings AB	556872-9783	Kristianstad	100%
C4 Kabel TV AB	556370-5895	Kristianstad	100%

Moderbolaget	Kapitalandel	Röstandel	Antal andelar	Bokfört värde 2011	Bokfört värde 2010
AB Allön	100%	100%	2 500	2 500	2 500
Specialfastigheter i Kristianstad AB	100%	100%	1 000	1 000	1 000
C4 Parkerings AB	100%	100%	1 000	1 000	-
C4 Kabel TV AB	100%	100%	100	100	100
<b>Summa</b>				<b>4 600</b>	<b>3 600</b>

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
<b>Husbyggnadsvaror HBV Förening</b>				
Återbäringsmedel	1 566	1 958	1 566	1 958
Insatskapital	40	40	40	40
<b>Stiftelsen Regionen Kristianstad</b>				
Insatskapital	200	200	200	200
<b>Andelsföreningen Skånehem</b>				
Insatskapital	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 806</b>	<b>2 198</b>	<b>1 806</b>	<b>2 198</b>

Bokfört värde avseende långfristiga värdepappersinnehav överensstämmer med nominellt värde. Insatskapital avseende Andelsföreningen Skånehem uppgår till 200 kr (200 kr).

Uppskjutna skattefordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Uppskjutna skattefordringar	4 682	3 335	4 388	3 284
Uppskjutna skatteskulder	-4 447	-2 836	-	-
<b>Summa</b>	<b>235</b>	<b>499</b>	<b>4 388</b>	<b>3 284</b>

Uppskjutna skattefordringar i koncernen har beräknats med 26,3 % på temporär skillnad avseende förvaltningsfastigheter. Uppskjutna skatteskulder i koncernen har beräknats med 26,3 % på obeskattade reserver i moderbolag och dotterbolag.

Andra långfristiga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Fordringar jämkningsmoms	1 028	1 115	599	1 115
<b>Summa</b>	<b>1 028</b>	<b>1 115</b>	<b>599</b>	<b>1 115</b>



NOT 24	Fordringar Kristianstads kommun	Koncernen		Moderbolaget	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
	Koncernkonto hos bank	50 017	144 227	32 961	97 497
	Övriga kortfristiga fordringar	1 908	440	133	435
	Övriga kortfristiga skulder	-20 885	-14 785	-172	-2 765
	<b>Summa</b>	<b>31 040</b>	<b>129 882</b>	<b>32 922</b>	<b>95 167</b>

NOT 25	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	3 133	598	2 726	389
	Förutbetalda jour-/serviceavtal	183	209	183	209
	Upplupna räntebidrag	7	187	7	148
	Övriga förutbetalda kostnader	451	394	451	394
	Övriga upplupna intäkter	23	51	23	49
	<b>Summa</b>	<b>3 797</b>	<b>1 439</b>	<b>3 390</b>	<b>1 189</b>

NOT 26	Förändring av eget kapital	Koncernen			
		Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
	<b>Eget kapital 2010-12-31</b>	<b>11 700</b>	<b>383 872</b>	<b>57 391</b>	<b>452 963</b>
	Beslut av årsstämman				
	– Utdelning till aktieägaren	–	–	-440	-440
	Erhållet aktieägartillskott	–	–	6 633	6 633
	Lämnat koncernbidrag	–	–	-9 000	-9 000
	Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	–	–	2 367	2 367
	Förskjutningar mellan bundna och fria reserver	–	4 514	-4 514	–
	Årets vinst	–	–	18 568	18 568
	<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	<b>11 700</b>	<b>388 386</b>	<b>71 005</b>	<b>471 091</b>

	Moderbolaget				
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2010-12-31</b>	<b>11 700</b>	<b>375 403</b>	<b>36 242</b>	<b>17 032</b>	<b>440 377</b>
Beslut av årsstämman					
– Utdelning till aktieägaren	–	–	–	-440	-440
– Överförs i ny räkning	–	–	16 592	-16 592	–
Erhållet aktieägartillskott	–	–	–	6 633	6 633
Lämnat koncernbidrag	–	–	–	-9 000	-9 000
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	–	–	–	2 367	2 367
Årets vinst	–	–	–	12 561	12 561
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	<b>11 700</b>	<b>375 403</b>	<b>52 834</b>	<b>12 561</b>	<b>452 498</b>

Aktiekapitalet består av 11 700 aktier med kvotvärde 1 000 kr.

NOT 27	Obeskattade reserver	Koncernen		Moderbolaget	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
	Periodiseringsfonder	–	–	13 250	8 900
	<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>13 250</b>	<b>8 900</b>

## Finansiella skulder

### Moderbolaget

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivat-instrument. Detta ger bolaget möjlighet att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med bolagets långivare. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i koncernens finanspolicy.

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk i skuldportföljen används ränteswapar. Per bokslutsdagen uppgår utestående ränteswapavtal till 1 715 mkr (1 415 mkr). Då ränteläget är fortsatt historiskt lågt har ett undervärde motsvarande 101,7 mkr (31,9 mkr) uppstått. Detta innebär att den långa vägda fasta räntan som betalas i utestående ränteswapavtal är högre än motsvarande marknadsränta vid bokslutstillfället.

Undervärde/övervärde representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån.

Bolaget har under året räntesäkrat ytterligare 300 mkr, vilket förlängt räntebindningen i skuldportföljen. Per balansdagen uppgår den genomsnittliga räntebindningstiden, för den totala skuldportföljen, till 4,2 år (3,5 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 3,77 procent (3,45 procent).

Bolaget har, i likhet med föregående år, inte tagit några nya lån. Amortering till kreditinstitut har skett med 36,2 mkr (24,9 mkr). Av bolagets totala skuldportfölj är 2 275 mkr (2 125 mkr) med kommunal borgen som säkerhet. Därmed finns inga skulder mot pantbrev.

Nedan framgår förfalloprofil för total skuldportfölj avseende räntebindning (inkl. ränteswapar):

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Inom 1 år	635 743	730 130	447 975	610 275
Inom 1-5 år	1 104 757	1 053 632	1 077 000	950 875
Inom 5-10 år	936 470	905 300	750 000	750 000
Inom 20-25 år	90 000	90 000	–	–
<b>Summa</b>	<b>2 766 970</b>	<b>2 779 062</b>	<b>2 274 975</b>	<b>2 311 150</b>



NOT 29	Långfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
	<b>Långfristiga skulder som omsätts inom ett år</b>				
	Skulder till kreditinstitut	1 480 975	1 259 162	1 480 975	1 173 275
	Skulder till Kristianstads kommun	184 125	18 758	-	6 890
		<b>1 665 100</b>	<b>1 277 920</b>	<b>1 480 975</b>	<b>1 180 165</b>
	<b>Långfristiga skulder som omsätts senare än ett år men inom fem år</b>				
	Skulder till kreditinstitut	794 000	1 227 875	794 000	1 137 875
	Skulder till Kristianstads kommun	171 957	154 600	-	-
		<b>965 957</b>	<b>1 382 475</b>	<b>794 000</b>	<b>1 137 875</b>
	<b>Långfristiga skulder som omsätts senare än fem år efter balansdagen</b>				
	Skulder till kreditinstitut	-	93 057	-	-
	Skulder till Kristianstads kommun	120 144	18 205	-	-
		<b>120 144</b>	<b>111 262</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Summa</b>	<b>2 751 201</b>	<b>2 771 657</b>	<b>2 274 975</b>	<b>2 318 040</b>

NOT 30	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
	Upplupna räntekostnader	16 298	18 160	16 298	14 998
	Upplupna semesterlöner	6 159	5 696	6 159	5 696
	Upplupna sociala avgifter	3 601	3 309	3 601	3 309
	Upplupna driftskostnader	10 033	9 539	8 431	8 988
	Förskottsbetalda hyror	42 079	28 080	41 717	27 462
	Övriga upplupna kostnader	2 300	25 807	2 190	7 120
	<b>Summa</b>	<b>80 470</b>	<b>90 591</b>	<b>78 396</b>	<b>67 573</b>

NOT 31	Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
	<b>Avseende egna skulder till kreditinstitut</b>				
	Fastighetsinteckningar	424 413	424 413	424 413	424 413
	<b>Summa</b>	<b>424 413</b>	<b>424 413</b>	<b>424 413</b>	<b>424 413</b>

NOT 32	Ansvarsförbindelser	Koncernen		Moderbolaget	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
	Allmänna arvsfonden	40	40	40	40
	Fastigo	1 158	1 115	1 158	1 115
	<b>Summa</b>	<b>1 198</b>	<b>1 155</b>	<b>1 198</b>	<b>1 155</b>
	<b>Likvida medel</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
	Kassa och bank	12 599	9 019	9 577	7 427
	Fordran Kristianstads kommun, koncernkonto hos bank *	50 017	144 227	32 961	97 497
	<b>Likvida medel</b>	<b>62 616</b>	<b>153 246</b>	<b>42 538</b>	<b>104 924</b>
	* Beviljad, ej utnyttjad, checkräkningskredit	100 000	100 000	80 000	80 000

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman den 26 april 2012 för fastställelse.

Kristianstad den 8 mars 2012

  
Göran Sevebrant  
Styrelsens ordförande

  
Sven-Erik Bergkvist  
Vice ordförande

  
Börje Emilsson

  
Gunilla Björck

  
Sigurd Nilsen

  
Henrik Strand  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2012.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Jan-Inge Andersson  
Auktoriserad revisor

  
Marie Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Kristianstadsbyggen (org.nr. 556054-1889)

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Kristianstadsbyggen för år 2011.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt *International Standards on Auditing* och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Kristianstadsbyggen för år 2011.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kristianstad den 22 mars 2012

### Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Jan-Inge Andersson  
Auktoriserad revisor

  
Marie Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport

Till årsstämman i AB Kristianstadsbyggen (org.nr. 556054-1889)

Vi, av fullmäktige i Kristianstads kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Aktiebolaget Kristianstadsbyggen:s verksamhet.

Styrelse och vd svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll samt pröva om verksamheten har bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionsssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Kristianstad den 21 mars 2012.

  
Bengt Albinsson

  
Ingrid Karlsson

  
Fredrik Berndt

  
Sten-Åke Bolte

  
Rose-Marie Olin

  
Ulla Jareke Brobeck

  
Kerstin Sandberg



*"Välkommen till ABK, du pratar med Lena Isacson, vad kan jag hjälpa till med?" Vi arbetar för det personliga boendet, där personliga kontakter med våra kunder är en central del av verksamheten. Ringer man till ABK:s växel får man därför prata med en person, inte en maskin.*



Grillkväll i kvarteret Lugnet, där de boende i innerstaden kunde tycka till om hur deras gårdsmiljöer kunde förbättras.



GRAFISK FORM & PRODUKTION SPARR & CO

GRAFISK FORM EKONOMI HALF A BEE

COPY TORBJÖRN UHLIN

BILD ABK / FREDRIK PERSSON

3D ILLUSTRATIONER UULAS ARKITEKTER

3D ILLUSTRATION SID 11 FOJAB ARKITEKTER

TRYCK BOHLINS GRAFISKA

INLÄGA MULTIDESIGN ORIGINAL WHITE 150G

OMSLAG MULTIDESIGN ORIGINAL WHITE 300G

DENNA TRYCKSAK UPPFYLLER SVANENS MILJÖKRITERIER